

TEKST JEDNOLITY STATUT ZAKOPIAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZAKOPANEM

z uwzględnieniem zmian uchwalonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem dnia 05.09.2020r.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zakopanem.
2. Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zakopanem zwana dalej spółdzielnią działa na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 września 1982r - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017r. poz.1560 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj.Dz.U.2013.1222 z późn. zmianami) oraz niniejszego statutu.
3. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Zakopane 34-500 ulica Ks. Stolarczyka 8.
2. Spółdzielnia działa na terenie Powiatu Tatrzańskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może być członkiem związku rewizyjnego spółdzielczości mieszkaniowej.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków – na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
 - 6) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 7) prowadzenie samodzielnej działalności gospodarczej, w szczególności zakładów produkcji pomocniczej, zakładów remontowo-budowlanych, pralni, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie. W ramach tej działalności nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste.

II. Nabycie członkostwa

§ 5

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 cytowanej ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed dniem 09.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 09.09.2017r.
7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

8. Członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust.1, 2, 3 i 4.
9. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust.1, 2 i 3.
10. Osoba, o której mowa w ust.1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust.1, 2 i 3 do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje bądź będzie jej przysługiwało prawo;
 - 3) miejsca zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu, adres email;
 - 7) osoba administrująca lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ tej ustawy.
13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę o nabyciu członkostwa w terminie dwóch miesięcy na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
15. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r.-Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w spółdzielni.

III. Ustanie członkostwa

§ 6

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 2) zaistnienia okoliczności o których mowa w §8,
- 3) likwidacji spółdzielni.

§ 7

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust.1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 13 statutu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu. Spółdzielnia ma obowiązek poinformowania właścicieli lokali, po wyodrębnieniu ostatniego lokalu w budynku, w terminie 14-tu dni o tym, że do ich praw i obowiązków w zakresie zarządu nieruchomością wspólną stosować należy ustawę o własności lokali.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
6. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-6 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
8. Zarząd spółdzielni zawiadamia zainteresowaną osobę o ustaniu członkostwa w terminie dwóch miesięcy na wskazany przez nią adres.

IV. Rejestr członków

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba upoważniona prowadzi w formie pisemnej/w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje bądź będzie jej przysługiwało prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) imię, nazwisko oraz adres korespondencyjny osoby administrującej lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1;
 - 8) wysokość wniesionych wkładów;
 - 9) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów;
 - 10) numer członkowski;
 - 11) datę nabycia członkostwa;
 - 12) datę ustania członkostwa;
 - 13) przyczynę ustania członkostwa.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

V. Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz prawo zgłaszania projektów uchwał i zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 6) prawo do otrzymania odpisu statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 7) prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 8) prawo do przeglądania i otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 9) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 13) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 14) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
 - 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany tych opłat.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 2 pkt. 7 i 8, pokrywa członek Spółdzielni występujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat określa Rada Nadzorcza.
 4. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 11

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
4. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 1. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
 2. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 3. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 4. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
 5. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
6. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
7. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
8. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

II. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia, jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

VII. Prawo odrębnej własności

§ 13

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę pisemną pod rygorem nieważności o budowę lokalu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - e) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę;
 - f) terminy wpłat wkładu budowlanego;
 - g) termin ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego;
 - h) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

4. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
5. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje „ekspektatywa” odrębnej własności lokalu.
7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 14

Wartość nakładów poniesionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym a nabywcą.

§ 15

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 13 ust.1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 13 ust.1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 13 ust.2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

§ 16

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 17

Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 18

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 13 ust.1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego

wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 13 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 19

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

VIII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 20

1. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu 31 lipca 2007r. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zachowują to prawo.
2. Po 31 lipca 2007r. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5 . Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
6. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
7. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu, zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
9. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu

lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

11. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 21

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 35.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 22

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 35, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali, który pozwala w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, stosuje się odpowiednio. Z żądaniem tym, występuje Zarząd Spółdzielni – na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 23

1. W razie śmierci członka uprawnieni spadkobiercy powinni przedstawić Spółdzielni postanowienie sądu stwierdzające nabycie spadku.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności tego lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 24

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 2. nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego ten lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Opróżnienie lokalu winno nastąpić w terminie trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Wypłata wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje po jego opróżnieniu.

IX. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 25

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa zawarta jest pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 26

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części

- przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 35, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 35, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 28 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicach ogłoszeniowych w zasobach Spółdzielni, na jej stronie internetowej oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa w § 28 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 35, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu
12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 35, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
13. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 11, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
14. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 28

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 27, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim .
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego .
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 26, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 26, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa § 35.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 26 .
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 27 ust.7 i 8.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 29

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 26 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 35.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21

sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 30

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 35.

§ 31

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 32

W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 33

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu o zamianę mieszkań.

X. Najem lokali

§ 34

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu lokali.
2. Szczegółowe zasady wynajmowania lokali ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XI. Opłaty

§ 35

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.5.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Osoby te są także zobowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
6. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca jest także zobowiązany do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
7. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami Spółdzielni, lub z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie – z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. W przypadku podania niezgodnych z prawdą danych dotyczących ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, które mają wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych, Spółdzielnia może dokonać czynności sprawdzających poprzez przeprowadzenie wywiadu środowiskowego i dokonywać obciążeń za eksploatację danego lokalu zgodnie z ustalonym w ten sposób rzeczywistym stanem zamieszkiwania.

§ 36

1. Wysokość opłat wynikających z zapisów § 35 ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami, poniesionymi w okresie minionego roku. Winna uwzględniać także planowane w danym roku dochody i wydatki oraz skalę inflacji.
2. Jednostkami rozliczeniowymi w szczególności są:
 - 1) 1 metr kwadratowy:
 - koszty ogólne spółdzielni - obejmują m.in.: koszty administracji i zarządzania (w tym między innymi amortyzację środków trwałych, zakup materiałów i przedmiotów nietrwałych, koszty utrzymania lokali własnych, opłaty pocztowe, prowizje bankowe, płace z narzutami, obsługę informatyczną, koszty Rady Nadzorczej, koszty organizacji Walnego Zgromadzenia, opłaty telekomunikacyjne,

badanie bilansu oraz koszt pogotowia technicznego poza godzinami pracy Spółdzielni),

- koszty ogólne nieruchomości - obejmują m.in.: koszty usług porządkowych, odśnieżanie, koszenie, wieczyste użytkowanie terenu wspólnego, podatek od nieruchomości za teren wspólny, podatek grunty i budowle, utrzymanie i konserwacja zieleni, oświetlenie ulic, obowiązkowe przeglądy, dzierżawa kontenerów.
 - konserwacja bieżąca,
 - normatyw spłata kredytów zgodnie z ustawą z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2013r., poz.763)
 - ubezpieczenie rzeczowe,
 - wieczyste użytkowanie,
 - podatek od nieruchomości
 - fundusz remontowy
 - opłata za wodę w lokalach nieopomiarowanych
 - energia cieplna moc zamówiona
- 2) 1 osoba zamieszkała w lokalu
- wywóz nieczystości stałych
 - energia elektryczna w częściach wspólnych
- 3) 1 lokal
- Opłata stała za wodę – odczyt wodomierza głównego
- 4) 1 urządzenie pomiarowe
- 1 wodomierz dla opłaty legalizacyjnej
 - 1 podzielnik dla ustalenia kosztów rozliczenia C.O.
3. W lokalach, w których za zgodą Spółdzielni zamontowano urządzenia pomiarowe (wodomierze, ciepłomierze, podzielniki kosztów), wysokość opłat ustalana jest na podstawie odczytów tych urządzeń.
4. Wysokość opłat eksploatacyjnych winna uwzględniać wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości lub kubaturę lokalu.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat uchwała Rada Nadzorcza.
6. Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporów w zakresie opłat związanych z lokalami będącymi w zasobach Spółdzielni, w tym w zarządzie, jest sąd miejsca położenia lokalu.

§ 37

1. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi, a ustaje z chwilą przekazania lokalu Spółdzielni protokołem zdawczo – odbiorczym.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat naliczane są odsetki ustawowe.
4. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, współwłaściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadamiać, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni.
6. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadamiać, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do ich wnoszenia, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
8. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

XII. Organy Spółdzielni

§ 38

1. Organami Spółdzielni są:
 - a. Walne Zgromadzenie,
 - b. Rada Nadzorcza,
 - c. Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1. dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się głosy oddane za uchwałą, przeciw uchwale oraz głosy wstrzymujące.
4. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

§ 39

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze walnego zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Członkowie i pełnomocnicy uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu w chwili przybycia na obrady podpisują listę obecności oraz otrzymują mandaty.

8. Po okresie 15 minut od terminu rozpoczęcia zebrania zamyka się listy obecności, wydawanie mandatów oraz składanie pełnomocnictw.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia/imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imienia/imion i nazwiska pełnomocnika.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
11. Ustanowiony przez członka spółdzielni pełnomocnik nie może zasiadać w Prezydium ani w komisjach Walnego Zgromadzenia.

§ 40

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i wystąpienia z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) ustalanie liczby członków Rady Nadzorczej,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

§ 41

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów, w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.

5. W wypadku określonym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 42

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni są zawiadamiani na piśmie na co najmniej 21 dni przed ustalonym terminem Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie pisemnych zawiadomień na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych i w siedzibie Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 43

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: rada nadzorcza, zarząd i członkowie. Projekty uchwał – w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 44

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszystkich uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Wyjątek dotyczy uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni, które mogą być podjęte w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - c) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków tych organów.

§ 45

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, osobno na każdą funkcję.
3. Po dokonaniu wyboru prezydium, przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 46

1. Walne Zgromadzenie może wybrać w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów następujące komisje:
 - 1) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób.
do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności członków oraz ważności pełnomocnictw,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników do wiadomości Walnego Zgromadzenia, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowań, a w przypadku głosowania z zastosowaniem urządzeń elektronicznych, czuwa nad jego przebiegiem i sporządza protokół. Kandydat do Rady Nadzorczej nie może być w składzie tej komisji.
 - 2) wyborczą w składzie 3 osób – o ile w porządku obrad przewidziane są wybory do Rady Nadzorczej, do zadań której należy sprawdzenie kompletności i poprawności przekazanej przez Zarząd listy zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej.
 - 3) wnioskową, w składzie 3 osób, do zadań której należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i przedstawianie ich pod głosowanie.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 47

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić pisemne zgłoszenia do dyskusji z podaniem imienia i nazwiska zgłaszającego się.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo udzielania wyjaśnień poza kolejnością.
4. Walne Zgromadzenie może ustalić maksymalny czas przeznaczony na wypowiedź.
5. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu lub przekracza ustalony czas, a niestosującym się do uwag, odbierać głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
 - f) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za”, drugi „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski do komisji wnioskowej powinny być zgłaszane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska wnioskodawcy.

§ 48

1. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące głosowane są w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

§ 49

Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 50

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, może być odwołany w głosowaniu tajnym.

§ 51

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 52

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zgromadzenia.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd przechowuje co najmniej 10 lat.

§ 53

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami, lub godząca w interesy Spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 54

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza

§ 55

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni składa się od 3 do 9 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.
2. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają z nieograniczonej liczby członków spółdzielni - członkowie Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, najpóźniej na 3 dni przed terminem I części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszona kandydatura powinna być poparta 20 podpisami członków spółdzielni.
3. Przed podjęciem uchwały o wyborze członków Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o ustaleniu ilości członków Rady Nadzorczej.
4. Kandydat na członka Rady Nadzorczej powinien odpowiadać następującym kryteriom:
 - 1) jest członkiem Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - 2) nie jest spokrewniony z członkami Zarządu,
 - 3) nie prowadzi działalności konkurencyjnej, o której mowa w §68 Statutu,
 - 4) posiada niezbędną wiedzę z zakresu obowiązujących przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 5) posiada uregulowane zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni, nie jest przeciwko niemu prowadzone postępowanie wewnątrz - spółdzielcze ani sądowe,
 - 6) nie jest pracownikiem spółdzielni,
 - 7) nie jest członkiem Rady Nadzorczej przez 2 kolejne kadencje Rady.
5. Kandydat na członka Rady Nadzorczej zobowiązany jest do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu i wyrażenia zgody na kandydowanie do Rady Nadzorczej.

§ 56

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie na pisemny wniosek minimum 10 członków,
 - 2) zrzeczenia się mandatu w drodze oświadczenia woli złożonego na piśmie,

- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.
 - 5) nawiązania przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy w Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi osoba kolejna, która otrzymała największą ilość głosów w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
 3. W razie naruszenia przepisów Prawa Spółdzielczego, zapisów Statutu oraz naruszenia zakazu, o którym mowa w §68 Statutu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady do czasu wyjaśnienia sprawy lub ustania przyczyny naruszenia.

§ 57

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni:
2. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy;
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych.
 - b) dokonywanie ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członka.
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości
 - 4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 - 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych oraz wniosku o udzielenie absolutorium poszczególnym członkom zarządu.
 - 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu oraz ustalanie zakresu ich czynności w oparciu o obowiązujące przepisy i Statut.
 - 7) uchwalanie regulaminu Zarządu.
 - 8) rozpatrzenie odwołań jako druga instancja od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanie przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
 - 10) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników i wniosków z lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
 - 11) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości.
 - 12) podejmowanie uchwał w następujących sprawach:
 - a) regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości.
 - b) regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.
 - c) rozliczenia kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładu budowlanego.

- d) regulaminu zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny przy modernizacji, adaptacji pomieszczeń strychowych,
 - e) regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale.
 - f) regulaminu zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu.
 - g) innych wynikających z potrzeb działalności spółdzielni.
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnych.
3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 4. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności na Walnym Zgromadzeniu.
 5. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności ponad połowy ogólnej liczby członków Rady.

§ 58

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący I części Walnego Zgromadzenia w terminie 7 dni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. Kolejne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący lub Zastępca Przewodniczącego – co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć zaproszeni członkowie Zarządu, Główny Księgowy, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§59

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w pracach Rady w formie miesięcznego ryczałtu określonego w Regulaminie Rady Nadzorczej przysługujących członkom Rady Nadzorczej. Ustalony ryczałt nie może przekroczyć minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2002r, Nr 200, poz.1679 z późniejszymi zmianami).
2. Prezydium Rady Nadzorczej posiada kompetencje do obniżenia członkom Rady Nadzorczej przysługującego ryczałtu w przypadku nie uczestniczenia w pracach Rady o kwoty ustalone w Regulaminie Rady Nadzorczej.

§ 60

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej do 5 osób, w tym Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego, Sekretarza.
2. Rada Nadzorcza może wybrać ze swego grona komisje:
 - 1) rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowości rozliczeń z członkami Spółdzielni, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni.
 - 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powołać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.
4. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji określają ich regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą
5. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej, a w szczególności:
 - 1) opracowanie porządku i tematyki zebrania plenarnego.
 - 2) przekazywanie Zarządowi Spółdzielni postanowień i uchwał Rady
 - 3) współpraca z Zarządem Spółdzielni w okresie między posiedzeniami plenarnymi Rady.
 - 4) realizowanie postanowień i uchwał plenum Rady Nadzorczej.
 - 5) składanie informacji ze swej działalności na posiedzeniu plenarnym
 - 6) rozpatrywanie korespondencji kierowanej do Rady, opracowywanie treści odpowiedzi i przekazywanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

§ 61

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 62

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym z Prezesa. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie /wyższe/ doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym w trybie przewidzianym w Regulaminie Rady Nadzorczej.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga uzasadnienia.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy, w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 63

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych lub statucie, innym organom Spółdzielni w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali wyodrębnionych,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) ustalanie porządku obrad na Walnym Zgromadzeniu po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 10) udzielenie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności finansowej według rocznego bilansu.
 4. Zarząd zobowiązany jest do prowadzenia strony internetowej spółdzielni.

§ 64

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin działania Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 65

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust.1. składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 66

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 67

1. Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni kieruje Prezes Zarządu, który jest Kierownikiem Spółdzielni jako Zakładu Pracy w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy.
2. Prezes Zarządu kieruje bieżącą działalnością w ramach uchwał Zarządu poprzez dokonywanie czynności prawnych w zakresie prowadzenia gospodarki Spółdzielnią i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych oraz mających na celu zabezpieczenie majątku Spółdzielni, a także współdziałania z organami władzy państwowej, samorządowej oraz organizacjami gospodarczymi i społecznymi.

3. Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika /jego zastępcy/ bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest Kierownikiem Spółdzielni jako zakładu w rozumieniu Kodeksu Pracy.
4. Osoba, o której mowa w ust.1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
5. Postanowienia ust. 1,2,3,i 4 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

XIII. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 68

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
4. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą być jednocześnie zatrudnieni przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą pokrywającą się z przedmiotem działalności spółdzielni, jak również świadczących usługi na rzecz spółdzielni.
5. Skutkiem naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 3 i 4, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej lub zawieszeniu bądź odwołaniu członka Zarządu. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje w tym celu posiedzenie Rady w terminie nie dłuższym jak 30 dni od dnia podjęcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady bądź Zarządu zakazów, o których mowa w ust.3 i 4.
6. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady lub Zarządu na okres 30 dni w celu zniesienia przyczyn podjęcia uchwały albo do czasu przyjęcia do wiadomości złożonej na piśmie rezygnacji z pełnienia funkcji, przez organ wyborczy.
7. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 6 Przewodniczący zwołuje Radę w ciągu 14 dni, a Rada może podjąć uchwałę o odwołaniu członka Zarządu.

§ 69

Członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

XIV. Zebrania samorządu mieszkańców

§ 70

1. W celu zebrania wniosków dotyczących nieruchomości wspólnej, Zarząd spółdzielni corocznie zwołuje zebrania z właścicielami lokali oraz z osobami uprawnionymi z tytułu spółdzielczych praw do lokali w danej nieruchomości, zwane zebraniem samorządu mieszkańców.
2. Zebrania samorządu mieszkańców zwoływane są w szczególności w celu:
 - 1) zapoznania się z informacją zarządu na temat wykonanych prac w nieruchomości wspólnej,
 - 2) zapoznania się z informacją na temat wysokości opłat eksploatacyjnych,
 - 3) zapoznania się z informacją na temat rocznego planu remontów nieruchomości,

- 4) wnioskowania do Zarządu w sprawie sposobu wykorzystania lub zagospodarowania nieruchomości wspólnej (m.in. pomieszczeń piwnicznych, placów zabaw, parkingów, dróg osiedlowych)
 - 5) zgłaszania do Zarządu wniosków w zakresie modernizacji i remontu budynków lub małej architektury osiedlowej oraz propozycji rozliczeń z tego tytułu,
 - 6) wyboru przedstawicieli samorządu mieszkańców.
3. O terminie, miejscu i planowanym porządku zebrania samorządu mieszkańców Zarząd zawiadamia poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych co najmniej na 7 dni przed planowanym zebraniem.
 4. Dopuszcza się zwołanie w jednym terminie i miejscu kilku zebrań dotyczących nieruchomości posadowionych w obrębie jednego osiedla.
 5. W zebraniu samorządu mieszkańców uczestniczą właściciele lokali z danej nieruchomości, osoby uprawnione z tytułu spółdzielczych praw do lokali w danej nieruchomości oraz przedstawiciele Zarządu, Rady Nadzorczej oraz pracownicy spółdzielni z racji wykonywanych przez nich obowiązków zawodowych.
 6. Ustalenia samorządu mieszkańców zapadają w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych na zebraniu osób.
 7. Z zebrania samorządu mieszkańców Zarząd sporządza protokół, który dokładnie odzwierciedla przebieg obrad oraz treść poczynionych ustaleń.

§ 71

1. W celu usprawnienia współdziałania między Zarządem i Radą Nadzorczą a mieszkańcami poszczególnych nieruchomości, zebranie samorządu mieszkańców w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów może wybrać przedstawicieli samorządu mieszkańców spośród osób uprawnionych z tytułu spółdzielczych praw do lokali bądź właścicieli lokali w danej nieruchomości.
2. Przedstawiciele samorządu mieszkańców pełnią swoją funkcję nieodpłatnie
3. Do zadań przedstawicieli samorządu mieszkańców należy:
 - 1) bieżące współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) nadzór nad realizacją ustaleń dokonanych na zebraniu samorządu mieszkańców,
 - 3) współpraca z Zarządem przy organizowaniu zebrań,
 - 4) zgłaszanie Zarządowi wszelkich dostrzeżonych nieprawidłowości związanych z utrzymaniem budynku lub na terenie przynależnym do budynku/osiedla,
 - 5) udział w przeglądach technicznych i odbiorach robót remontowo-modernizacyjnych danego budynku oraz małej architektury.
4. Przedstawiciele samorządu mieszkańców wybiera się na okres 3 lat.
5. Mandat przedstawiciela samorządu mieszkańców wygasa z upływem okresu, na jaki został wybrany, z chwilą rezygnacji z tej funkcji bądź z chwilą odwołania zwykłą większością głosów przez zebranie samorządu mieszkańców.

XV. Gospodarka Spółdzielni

§ 72

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego, przy zachowaniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 73

1. Fundusze Spółdzielni stanowią
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstających z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych.
 - 4) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wniesionych przez członków wkładów budowlanych
 - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz z innych źródeł określonych w przepisach ustawowych.
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
4. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz - z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.
5. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.”

§ 74

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 1 dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym

§ 75

Upadłość spółdzielni, podział spółdzielni, łączenie spółdzielni określają odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego.

§ 76

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy w zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1) nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 2) nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
- 3) lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

§ 77

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie budynku.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie budynku .
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

§ 78

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

§ 79

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
 - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
 - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,

- 5) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 6) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 7) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 8) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 9) koszty wywozu nieczystości,
 - 10) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 12) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
 - 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
 3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
 - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 5) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
 4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 80

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu, niezaliczone do obowiązków osób uprawnionych z tytułu odrębnej własności lokalu,
 - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 7) koszt podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.

2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 81

Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 82

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
2. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 1; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

XVI. Postanowienia końcowe

§ 83

Organem właściwym do publikowania ogłoszeń Spółdzielni przewidzianych w przepisach prawa jest Monitor Spółdzielczy wydawany przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 84

W sprawach nieuregulowanych Statutem obowiązują przepisy Prawa Spółdzielczego oraz innych ustaw.

§ 85

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni z mocą obowiązująca od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Sekretarz
Walnego Zgromadzenia Członków

.....

Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia Członków

.....